

## Liite 2. Muistio

### Asuntotontin (kerrostalo, 4 010 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten As Oy Helsingin Siveltimelle (Pitäjänmäki 45117/18)

#### Sulka-polku 1

#### Hakemus

Hartela Etelä-Suomi Oy (y-tunnus 0196430-3) pyytää 5.11.2020 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Siveltimelle (y-tunnus 3154154-7) lyhytaikaisesti Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46117 tontin 18 rakennusluvan hakemista varten 1.12.2020 alkaen.

#### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarausta koskevalla päätöksellään 9.12.2019 § 847 varata 31.12.2021 saakka Hartela Etelä-Suomi Oy:lle Hitasomistusasuntojen suunnittelua varten Helsingin kaupungin 46. kaupunginosasta (Pitäjänmäki) tontin 46117/18 muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä Hitasomistusasuntotuotannossa liitteenä 5 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on sijainnut rakennuksia ja osin maassa voi sijaita vanhoja rakenteita, lisäksi osalla aluetta on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä, mutta ko. tiedot eivät ole tarkkoja. Alueella sijainneiden rakennusten vuoksi maaperässä mahdollisesti oleva rakennusjäte tulee huomioida. Alue on rakennusten purkamisen jälkeen toiminut parkkialueena ja joutomaana. Itse tontin mahdollista pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli tontilta löytyy jätettä tai pilaantuneeseen maaperään viittaavaa, siitä tulee ilmoittaa välittömästi Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun rakentamiskelpoisuustiimille. Toimenpiteistä ja kustannustenjaosta on sovittava kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

#### Asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaavan muutos nro 12349 on hyväksytty 27.4.2016 ja se on saanut lainvoiman 4.8.2017.

Asemakaavassa tontin 46117/18 alueelle on merkitty maanalainen pysäköintitila (map), jonka saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Rakennuslalle sallitusta kerrosalasta 10% (L10%) tulee käyttää liike-, toimisto-, tai työtiloja varten. Uusien asuntojen kerrosalasta vähintään 40 % tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup> (vähintään 3 h + keittiö).

#### Tonttitiedot

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin 46117/18 rakennusoikeus on 4 010 k-m<sup>2</sup> ja ensisijainen osoite Sulkapolku 1.

Tontin pinta-ala on 1 831 m<sup>2</sup> ja ensisijainen osoite Sulkapolku 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.11.2020.

#### Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

#### Vuokrattuna oleva tontin osa

Vuokralainen on tietoinen 1 331 m<sup>2</sup> alueesta, joka on vuokrattuna viereiselle tontille 46117/17. Vuokraus päättyy 1.1.2021, jonka jälkeen tontin 46117/17 vuokralaisella on 3 kk aikaa ennallistaa alue. Rakennustyöt tontilla 46117/18 voidaan näin aloittaa aikaisintaan 1.4.2021, jollei asiasta toisin sovita tontit-yksikön kanssa.

#### Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Hartela Etelä-Suomi Oy. Tontin 46117/18 suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa huhtikuussa 2021.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö ei ole vielä tutkinut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia suunnitelmia (pääpiirustuksia). Suunnitelmat tulevat tutkittavaksi Lupapisteen kautta.

Hankkeen mukaan tontille 46117/18 toteutetaan kaksi asuinkerrostaloa ja maanalainen autohalli. Kohteeseen on tarkoitus rakentaa 57 vapaarahoitteista

omistusasuntoa Hitas I –ehdoin, yhteistilat ja 29 autopaikkaa. Toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on hankkeen suunnitelman mukaan noin 4 430 k-m<sup>2</sup>. Asuntojen keskipinta-ala on 56,5 m<sup>2</sup>. Hankkeen mukaan sekä Hitas-ehtojen mukainen perheasuntovaatimus että kaavan vaatimus vähintään 40 % asunnoista oltava 3h + kettiö täyttyy.

Lyhytaikaisessa vuokrauksessa maanvuokra määritetään tontin asemakaavan muutokseen nro 12349 merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalamäärän (rakennusoikeuden) mukaan.

### Energiatehokkuus

Tontille toteutettavien rakennusten tulee täyttää vähintään B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikölle tontille rakennettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan tontit-yksikön hyväksymän selvityksen.

### Keskipinta-alavaatimus

Varauspäätöksen mukaan omistusasuntotuotantona Hitas-ehdoin toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

Hakemuksen mukaan perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 54,2 % ja niiden keskipinta-ala 80 h-m<sup>2</sup>.

### Hitas-tuontatoa koskevat ehdot ja sitoumus

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuva asunto-osakeyhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Asunto-osakeyhtiölle luovutettavan tontin 46117/18 lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen ja yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -ehdot. Hitas I -järjestelmän mukaisesti kaupunki jää yhtiön osakkaaksi, mistä hanke toimittaa erillisen sitoumuksen ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava asutopalvelut-yksiköltä ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle ennen tontin lyhytaikaista vuokraamista kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen Hitas-sitoumuksen, jonka mukaan rakennuttaja sitoutuu muun muassa myymään Helsingin kaupungin (rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden) omistukseen sen valitseman yhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun kohteen RS-valmius on saatu RS-pankilta.

Lisäksi mainitussa sitoumuksessa rakennuttaja sitoutuu noudattamaan asuntoosakkeiden myynnin osalta omistamisrajoituksen valvontaa ja arvontaa sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hakinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita.

Hanke on toimittanut kaupungille edellä mainitun, 4.11.2020 päivätyn ja allekirjoitetun sitoumuksen

#### Autopaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asemakaavan mukaan 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 ap/asunto (suurimman mukaan). Tonttia 46117/18 palvelevat autopaikat tulee sijoittaa tontille ja tontille rakennettavaan maanalaiseen pysäköintitilaan. Asemakaavan mukaan autopaikkoja saa rakentaa kahteen tasoon.

#### Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 7.10.2020 (237 §, Asia 6) vahvistaa tontin 46117/18 vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 46117/18 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pisteluku 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 43 euroa (nykyarvo 4/2020, ind. 1966 on noin 850 euroa).
- Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.

- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

#### Maanvuokra

Edellä mainituilla periaatteilla tontin 46117/18 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1979)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1979)
4 010	43	850,97	6 897,20	136 495,59

$(4\ 010\ \text{k-m}^2 \times 43\ \text{e/k-m}^2 \times 4\ \%) \times 19,79$

#### Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahdelta kuukaudelta.

Vuokra on koko vuokra-ajalta (1.12.2020 - 30.11.2021) siten 22 749,26 euroa (136 495,59 / 12 kk x 2 kk).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta. Tällöin tontin vuokra on 11 374,63 euroa/kk (136 495,59 euroa / 12 kk).

#### Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa vaaruspäätösten ja niiden liitteiden mukaisia ehtoja.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.